香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責,對其準確性或完整性亦不發表任何聲明,並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# **CNOC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

# 青建國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司) (股份代號:1240)

# 截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期業績公告

青建國際控股有限公司(「本公司」及其附屬公司,統稱為「本集團」)董事(「董事」))會(「董事會」))欣然呈列本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「報告期」)之綜合業績,連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字如下:

# 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二 零 二 一 年 <i>千 港 元</i>	二零二零年 千港元
收益	3 · 4	6,098,655	5,128,897
銷售成本	5	(5,904,618)	(4,877,323)
毛利		194,037	251,574
其他收入	6	73,708	154,396
其他收益一淨額	7	129,808	25,670
銷售及營銷開支	5	(57,487)	(74,102)
一般及行政開支	5	(347,026)	(247,923)
經營(虧損)/溢利		(6,960)	109,615
財務收入	8	71,365	61,462
財務成本	8	(172,317)	(152,611)
分佔聯營公司溢利淨額		385,302	227,646
分佔合營企業虧損淨額		(16,671)	(37,198)

	附註	二零二一年 <i>千港元</i>	, , ,
除所得税前溢利		260,719	208,914
所得税開支	9	(7,074)	(14,757)
年 內 溢 利		253,645	194,157
其他全面(虧損)/收益 可能重新分類至損益的項目 一匯兑差額 將不會重新分類至損益的項目 一按公平值計入其他全面收益之		(14,851)	27,539
金融資產公平值虧損		(3,556)	(4,448)
		(18,407)	23,091
年內全面收益總額		235,238	217,248
應佔年內溢利: 本公司擁有人 非控股權益		259,051 (5,406) 253,645	218,057 (23,900) 194,157
應佔年內全面收益總額: 本公司擁有人 非控股權益		244,744 (9,506) 235,238	239,031 (21,783) 217,248
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	10		
每股基本盈利 一普通股(港元) 一可換股優先股(港元)		0.158 0.158	0.133 0.133
每股攤薄盈利 一普通股(港元) 一可換股優先股(港元)		0.158 0.158	0.133 0.133

**綜合財務狀況表** 於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 十二月三十一日 <i>千港元</i>	二零二零年 十二月三十一日 <i>千港元</i>
<b>產</b> <b>產</b> <b>動資產</b> 物使及商人 物使投商其於遞公之產 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	12	531,015 75,584 - 567,335 75,205 683,278 56,617 4,711 511,932 533,246	512,034 82,516 620,642 570,685 27,228 317,457 47,369 6,907 432,635 1,163,805
流動資產 清售開發物業 存貨及其他應收款項、預付款項及 接金資源人 資子的與一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個 一個	13 12	3,036,723 4,247,662 3,518 3,128,868 436,323 872 199,866 917,855	4,874,264 57,935 1,992,568 736,875 5,450 212,210 1,173,976
資產總額		8,934,964 11,973,887	9,053,278
權益及負債本公司擁有人應佔權益 股本一普通股股本一可換股優先股股份溢價其他儲備保留盈利	16 16	15,183 1,249 3,261,225 (1,141,305) 1,397,293	15,183 1,249 3,261,225 (1,127,102) 1,254,286
非 控 股 權 益 權 益 總 額		3,533,645 195,124 3,728,769	3,404,841 188,460 3,593,301

	附註	二零二一年 十二月三十一日 <i>千港元</i>	二零二零年 十二月三十一日 <i>千港元</i>
負債			
非流動負債			
其他應付款項	15	26,100	_
借貸	14	3,455,774	4,012,766
租賃負債		41,910	57,134
衍生金融工具		_	8,917
遞延所得税負債		45,856	39,816
		3,569,640	4,118,633
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,001,061	2,162,157
合約負債		374,129	440,056
應付所得税		23,213	128,909
借貸	14	2,240,568	2,358,681
租賃負債		33,965	26,419
衍生金融工具		2,542	6,400
		4,675,478	5,122,622
負債總額		8,245,118	9,241,255
權益及負債總額		11,973,887	12,834,556

# 綜合財務報表附註

#### 1 一般資料

青建國際控股有限公司(「本公司」)為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於新加坡及東南亞、香港及澳門從事物業開發、地基及建築業務。

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板作為其第一上市地。

除另有説明者外,該等綜合財務報表以千港元(「千港元」)為呈列單位。

#### 2 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司的綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製並遵守香港公司條例(「香港公司條例」)第622章之披露規定。

# (ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表根據歷史成本基準編製,不包括以公平值計算的按公平值計入 損益之金融資產、按公平值計入其他全面收益之金融資產及衍生金融工具。

#### (iii) 本集團所採納的現有準則之修訂本

本集團已於二零二一年一月一日開始的年度報告期間首次採納下列修訂本:

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 利率基準改革—第2階段香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

上述修訂本並無對於過往期間確認之金額造成任何影響,且預期不會對金額或未來期間造成重大影響。

# (iv) 已發佈但尚未生效的且尚未被本集團採納的現有準則之新準則、修訂本及詮釋

以下新準則及準則的修訂本已頒佈但尚未於本集團二零二一年一月一日或之後開始的會計期間強制生效,本集團亦尚未提早採納:

於以下 日期或之後開始 之年度期間生效

香港財務報告準則 第16號(修訂本) 年度改進項目(修訂本) 香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號 (修訂本)	二零二一年後COVID-19相關的租金減免香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進狹義修訂	二零二一年 四月一日 二零二二年 一月一日 二零二二年 一月一日
會計指引第5號(經修訂) 香港會計準則第1號	經修訂會計指引第5號共同控制 合併的合併會計法 流動或非流動負債分類	二零二二年 一月一日 二零二三年
(修訂本) 香港財務報告準則第17號	保險合約(新訂準則)	一月一日 二零二三年 一月一日
香港財務報告準則第17號 (修訂本) 香港詮釋第5號 (二零二零年)	對香港財務報告準則第17號 之修訂 香港詮釋第5號(二零二零年) 財務報表之呈列—借款人對 包含按要求償還條文之有期 貸款之分類(香港詮釋第5號 (二零二零年))	二零二三年 一月一日 二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 報告第2號(修訂本)	會計政策披露	二零二三年 一月一日
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義	二零二三年 一月一日
香港會計準則第12號 (修訂本) 香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債 相關的遞延税項—修訂本 投資者與其聯營公司或合營 企業間的資產出售或注資	二零二三年 一月一日 待定

管理層正在評估採納該等新訂準則及現有準則之修訂本的財務影響。管理層將於新訂準則及準則修訂本生效時予以採納。

#### 3 分部資料

本公司執行董事已獲確定為主要經營決策者(「主要經營決策者」)。

主要經營決策者主要從業務營運角度審閱本集團經營業務的表現。本集團有四個主要業務分部,即(i)地基及建築一香港及澳門;(ii)物業開發一香港;(iii)建築一新加坡及東南亞及(iv)物業開發一新加坡及東南亞。

「地基及建築 — 香港及澳門」分部主要指於香港及澳門向物業開發商提供地基及建築工程、出借勞工及租賃設備。「物業開發 — 新加坡及東南亞」及「物業開發 — 香港」分部指於新加坡及東南亞以及香港銷售已竣工物業單元。「建築 — 新加坡及東南亞」分部主要指於新加坡及東南亞向物業開發商提供建築工程、銷售商品、出借勞工及租賃設備。

分部表現按計量經調整除所得稅前溢利的可報告分部業績作為評估基準。經調整除所得稅前溢利與本集團除所得稅前溢利的計量方法一致,惟財務收入、財務成本、分部間交易以及總辦事處及公司開支並不計入有關計量。

分部資產及負債不包括其他未分配總辦事處及公司資產及負債,此乃由於該等資產及負債為按組別管理。

分部間銷售及轉讓乃按當時市價參考出售予第三方時所用售價進行交易。

有關上述分部的資料呈報如下。

	地 基 及		建築一	物業開發一	
	建築一	物業開發一	新加坡及	新 加 坡	
	香港及澳門	香 港	東南亞	及東南亞	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二一年十二月三十一日 止年度					
銷售					
售予外部人士	1,435,607	-	3,634,407	1,028,641	6,098,655
分部間銷售			12,455	12,472	24,927
分部銷售總額	1,435,607		3,646,862		6,123,582
經調整分部溢利/(虧損)	(20,500)	(77)	(10,498)	60,275	29,200
使用權資產之折舊	7,508	_	35,423	2,712	45,643
自有資產之折舊	54,123	_	20,346	127	74,596
投資物業之折舊	_	_	_	6,654	6,654
物業、廠房及設備減值	_	_	6,047	_	6,047
無形資產攤銷			5,915		5,915

	地基及		建築一	物業開發一	
	建築一	物業開發一	新加坡及	新加坡	
	香港及澳門	香港	東南亞	及東南亞	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度					
銷售					
售予外部人士	1,323,257	_	2,781,246	1,024,394	5,128,897
分部間銷售			30,220	201	30,421
分部銷售總額	1,323,257		2,811,466	1,024,595	5,159,318
經調整分部溢利/(虧損)	7,038	(49)	(25,639)	186,821	168,171
使用權資產之折舊	5,097	_	22,935	2,898	30,930
自有資產之折舊	60,050	_	11,116	220	71,386
投資物業之折舊	_	_	_	6,232	6,232
無形資產攤銷			5,129	569	5,698

截至二零二一年十二月三十一日止年度,於「建築一新加坡及東南亞」(二零二零年:建築一新加坡及東南亞)分部內,來自單一外部客戶的收益約為1,981,736,000港元(二零二零年:1,111,356,000港元),佔本集團總收益的33%(二零二零年:22%)。

下表分別呈列於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的分部資產及負債。

	地基及 建築一 香港及澳門 <i>千港元</i>	物業開發一 香港 <i>千港元</i>	建築 一 新加 東 克 東 <i>千 港 元</i>	物業開發一 新加坡及 東帝亞 千港元	總 計 <i>千港 元</i>
於二零二一年十二月三十一日					
分部資產	1,028,672	676,001	3,821,652	6,637,281	12,163,606
分部負債	656,367	645,147	2,905,736	6,073,044	10,280,294
分部資產包括: 添置使用權資產 添置物業、廠房及設備 添置於聯營公司之投資	9,204 40,335	- - -	29,187 60,246	1,537 54 9,398	39,928 100,635 9,398

	地基及 建築一 香港及澳門 <i>千港元</i>	物業開發— 香港 <i>千港元</i>	建築一新坡南亞 干港元	物業開發一 新加坡及 東南亞 千港元	總計 <i>千港元</i>
於二零二零年十二月三十一日					
分部資產	1,000,813	669,444	3,780,267	8,118,272	13,568,796
分部負債	590,232	648,535	2,705,399	7,290,394	11,234,560
分部資產包括: 添置使用權資產 添置物業、廠房及設備 添置投資物業 添置於聯營公司之投資	2,006 38,122 —	- - - -	29,644 15,587 - 80,597	1,763 468 7,871	33,413 54,177 7,871 80,597
分部業績與除所得税前溢利	<b>削對賬如下</b>	:			
			_ \$	零二一年 <i>千港元</i>	二零二零年 千港元
可 呈 報 分 部 的 經 調 整 分 部 浴 未 分 配 開 支	益 利			29,200 (20,156)	168,171 (20,098)
對 銷 財 務 收 入				(16,004)	(38,458)
財務成本				71,365 (172,317)	61,462 (152,611)
分佔聯營公司溢利淨額				385,302	227,646
分佔合營企業虧損淨額				(16,671)	(37,198)
除所得税前溢利				260,719	208,914
分部資產與資產總額對賬女	四下:				
			<u> </u>	零二一年	二零二零年
				千港元	千港元
分部資產			1	2,163,606	13,568,796
未分配				5,511,586	4,189,810
對銷				(5,701,305)	(4,924,050)
資產總額			1	1,973,887	12,834,556

分部負債與負債總額對賬如下:

		二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元
	分部負債	10,280,294	11,234,560
	未分配	3,666,129	2,930,745
	對銷	(5,701,305)	(4,924,050)
	負債總額	8,245,118	9,241,255
4	收益		
		二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元
	建築合約收入	5,068,298	4,097,999
	銷售開發物業	1,000,111	1,012,942
	銷售貨品	6,684	6,077
	來自向其他承包商出借勞工的收入	1,699	4,866
	租金收入	21,863	6,556
	服務收入		457
		6,098,655	5,128,897
	來自客戶合約的收益		
	一於某個時間點確認	25,037	403,967
	一於一段時間確認	6,051,755	4,718,374
		6,076,792	5,122,341
	來自其他來源的收益		
	一租金收入	21,863	6,556
		6,098,655	5,128,897
	本集團主要於新加坡、東南亞、香港及澳門營運業務,而	安地 區劃分的	收益如下:
		二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元
	新加坡	4,366,176	3,245,163
	香港及澳門	1,435,607	1,323,257
	東南亞	296,872	560,477
		6,098,655	5,128,897

# 5 按性質分類的開支

<ul> <li>不包商及材料成本・計入「銷售成本」</li> <li>4,345,651 3,495,274</li> <li>物業開發成本・計入「銷售成本」</li> <li>790,613 727,638</li> <li>銷售佣金 36,885 30,302</li> <li>樣板房成本</li> <li>首請用支 6,151 18,843</li> <li>查前限支 74,596 71,386</li> <li>投資物業折舊 6,654 6,232</li> <li>使用權資產折舊 45,643 30,930</li> <li>無形資產攤銷 5,915 5,698</li> <li>經營租赁的租金支出 158,243 123,836</li> <li>核數師薪酬 7,170 7,190</li> <li>一事務核股審核相關服務 7,170 7,190</li> <li>一非審核服務 269 215</li> <li>五元成本,包括董事酬金 737,511 599,065</li> <li>其他法律及專業費用 17,457 18,480</li> <li>物業、廠房及設備減值支出 6,047 - 4</li> <li>其他開支 52,578 35,421</li> <li>銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額 6,309,131 5,199,348</li> <li>其他收入</li> <li>工廠本,包括查申酬金 5,088 4,307</li> <li>政府補助(附註) 35,486 116,353</li> <li>管理費收入 17,787 16,459</li> <li>臨時員工宿舍所得租金收入 2,948 1,450</li> <li>原料銷售 2,193 6,540</li> <li>兼項收入 6,927 7,936</li> </ul>		二零二一年	二零二零年
物業開發成本、計入「銷售成本」       790,613       727,638         銷售佣金 樣板房成本       14,451       24,956         營銷開支       6,151       18,843         差底及頻樂開支       3,297       3,882         自有資產折舊       74,596       71,386         投資物業折舊       6,654       6,232         使用權資產折舊       45,643       30,930         無形資產攤銷       5,915       5,698         經營租賃的租金支出       158,243       123,836         核數師薪酬       7,170       7,190         一非審核服務       269       215         員工成本、包括董事酬金       737,511       599,065         其他法律及專業費用       17,457       18,480         物業、廠房及設備減值支出       6,047       1         其他購支       52,578       35,421         銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額       6,309,131       5,199,348         其他收入       -零二二年 千港元       一零二零年 千港元         按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金 政府補助(附註)       3,279       1,351         沒收客戶按金 政府補助(附註)       35,486       116,353         管理費收入       17,787       16,459         臨時員工宿倉所得租金收入       2,2948       1,450         廢料銷售       2,193       6,540         排項收入       6,927       7,936 <th></th> <th>千港元</th> <th><b>千港元</b></th>		千港元	<b>千港元</b>
物業開發成本、計入「銷售成本」       790,613       727,638         銷售佣金 樣板房成本       14,451       24,956         營銷開支       6,151       18,843         差旅及娛樂開支       3,297       3,882         自有資產折舊       74,596       71,386         投資物業折舊       6,654       6,232         使用權資產折舊       45,643       30,930         無形資產攤銷       5,915       5,698         經營租賃的租金支出       158,243       123,836         核數師薪酬       7,170       7,190         一非審核服務       269       215         員工成本、包括董事酬金       737,511       599,065         其他法律及專業費用       17,457       18,480         物業、廠房及設備減值支出       6,047       1         其他購入       52,578       35,421         對售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額       6,309,131       5,199,348         其他收入       =零二一年 千港元       千港元         按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金 政府補助(所註)       3,279       1,351         沒收客戶按金 政府補助(所註)       35,486       116,353         管理費收入       17,787       16,450         應時員工宿倉所得租金收入       2,2948       1,450         廣科銷售       2,193       6,540         維項收入       6,927       7,936 </th <th></th> <th></th> <th></th>			
銷售佣金       36,885       30,302         樣板房成本       14,451       24,956         營銷開支       6,151       18,843         差旅及娛樂開支       74,596       71,3882         投資物業折舊       6,654       6,232         使用權資產折舊       45,643       30,930         無形資產攤銷       5,915       5,698         經營租賃的租金支出       158,243       123,836         核數師薪酬       7,170       7,190         一非審核服務       269       215         員工成本,包括董事酬金       737,511       599,065         其他法律及專業費用       17,457       18,480         物業、廠房及設備減值支出       6,047          其他開支       52,578       35,421         銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額       6,309,131       5,199,348         其他收入	承包商及材料成本,計入「銷售成本」	4,345,651	3,495,274
樣板房成本	物業開發成本,計入「銷售成本」	790,613	727,638
<ul> <li>營銷開支</li> <li>6,151</li> <li>18.843</li> <li>差旅及娛樂開支</li> <li>3,297</li> <li>3,882</li> <li>自有資産折舊</li> <li>74,596</li> <li>71,386</li> <li>投資物業折舊</li> <li>6,654</li> <li>6,232</li> <li>無形資産攤銷</li> <li>5,915</li> <li>5,698</li> <li>經營租賃的租金支出</li> <li>158,243</li> <li>123,836</li> <li>核數師薪酬</li> <li>一審核及審核相關服務</li> <li>7,170</li> <li>7,190</li> <li>-非審核服務</li> <li>269</li> <li>215</li> <li>其工成本、包括董事酬金</li> <li>其代法律及專業費用</li> <li>17,457</li> <li>18,480</li> <li>物業、廠房及設備減值支出</li> <li>6,047</li> <li>-</li> <li>其他開支</li> <li>52,578</li> <li>35,421</li> </ul> <ul> <li>競售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額</li> <li>6,309,131</li> <li>5,199,348</li> </ul> <ul> <li>其他收入</li> <li>二零二一年</li> <li>千港元</li> <li>扩港元</li> <li>技施元</li> </ul> <ul> <li>按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入</li> <li>3,279</li> <li>1,351</li> <li>沒收客戶按金</li> <li>5,088</li> <li>4,307</li> <li>政府補助(附註)</li> <li>35,486</li> <li>116,353</li> <li>管理費收入</li> <li>臨時員工宿舍所得租金收入</li> <li>2,948</li> <li>1,450</li> <li>廢料銷售</li> <li>2,193</li> <li>6,540</li> <li>維項收入</li> <li>6,927</li> <li>7,936</li> </ul>	銷售佣金	36,885	30,302
差旅及娛樂開支       3,297       3,882         自有資産折舊       74,596       71,386         投資物業折舊       6,654       6,232         使用權資產折舊       45,643       30,930         無形資產攤銷       5,915       5,698         經營租債產支出       158,243       123,836         核數師薪酬       7,170       7,190         一審核及審核相關服務       7,170       7,190         一事審核服務       269       215         員工成本,包括董事酬金       737,511       599,065         其他法律及專業費用       17,457       18,480         物業、廠房及設備減值支出       6,047       -         其他開支       52,578       35,421         銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額       6,309,131       5,199,348         其他收入       -零二一年 千港元       -零二零年 千港元         按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金 5,088       4,307         政府補助(所註)       35,486       116,353         管理费收入       17,787       16,459         臨時員工宿舍所得租金收入       2,948       1,450         废料銷售       2,193       6,540         維項收入       6,927       7,936	樣板房成本	14,451	24,956
自有資產折舊 74,596 71,386 投資物業折舊 6,654 6,232 使用權資產折舊 45,643 30,930 無形資產攤銷 5,915 5,698 經營租賃的租金支出 158,243 123,836 核數師薪酬 7,170 7,190 -非審核服務 269 215 員工成本,包括董事酬金 737,511 599,065 其他法律及專業費用 17,457 18,480 物業、廠房及設備減值支出 6,047 - 1,457 18,480 物業、廠房及設備減值支出 52,578 35,421 第售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額 6,309,131 5,199,348 其他收入	營銷 開 支	6,151	18,843
世賢物業折舊 6,654 6.232 使用權資產折舊 45,643 30,930 無形資產攤銷 5,915 5,698 經營租賃的租金支出 158,243 123,836 核數師薪酬 7,170 7,190 -非審核服務 269 215 員工成本,包括董事酬金 737,511 599,065 其他法律及專業費用 17,457 18,480 物業、廠房及設備減值支出 6,047 - 其他開支 52,578 35,421 第售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額 6,309,131 5,199,348 其他收入 二零二一年 千港元 千港元	差旅及娛樂開支	3,297	3,882
使用權資産折舊 45,643 30,930 無形資產攤銷 5,915 5,698 經營租賃的租金支出 158,243 123,836 核數師薪酬 7,170 7,190 7,1	自有資產折舊	74,596	71,386
無形資産攤銷 5,915 5,698 經營租賃的租金支出 158,243 123,836 核數師薪酬 - 審核及審核相關服務 7,170 7,190 -非審核服務 269 215 員工成本・包括董事酬金 737,511 599,065 其他法律及專業費用 17,457 18,480 物業、廠房及設備減值支出 6,047 -其他開支 52,578 35,421 銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額 6,309,131 5,199,348 其他收入 = 零二一年	投資物業折舊	6,654	6,232
23,836   核数師薪酬	使用權資產折舊	45,643	30,930
核數師薪酬	無形資產攤銷	5,915	5,698
一審核及審核相關服務       7,170       7,190         一非審核服務       269       215         員工成本,包括董事酬金       737,511       599,065         其他法律及專業費用       17,457       18,480         物業、廠房及設備減值支出       6,047       -         其他開支       52,578       35,421         銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額       6,309,131       5,199,348         其他收入       -零二一年 千港元       千港元         按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金       5,088       4,307         政府補助(附註)       35,486       116,353         管理費收入       17,787       16,459         臨時員工宿舍所得租金收入 廢料銷售       2,948       1,450         維項收入       6,927       7,936	經營租賃的租金支出	158,243	123,836
一非審核服務 員工成本,包括董事酬金 其他法律及專業費用       737,511       599,065         其他法律及專業費用       17,457       18,480         物業、廠房及設備減值支出 其他開支       6,047       -         其他開支       52,578       35,421         銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額       6,309,131       5,199,348         其他收入       -零二一年 千港元       千港元         按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金 政府補助(附註)       3,279       1,351         沒收客戶按金 政府補助(附註)       5,088       4,307         實理費收入       17,787       16,459         臨時員工宿舍所得租金收入 廢料銷售       2,948       1,450         雜項收入       6,927       7,936	核數師薪酬		
員工成本,包括董事酬金 其他法律及專業費用737,511 18,480 17,457 18,480 17,457 18,480 17,457 18,480 17,457 18,480 17,457 18,480 17,457 18,480 17,457 18,480 	一審核及審核相關服務	7,170	7,190
其他法律及專業費用 17,457 18,480 物業、廠房及設備減值支出 6,047 - 其他開支 52,578 35,421 35,421 35,421 45 45 45 45 45 45 45 45 45 45 45 45 45	一非審核服務	269	215
物業、廠房及設備減值支出 其他開支       6,047 52,578       -         銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額       6,309,131 5,199,348         其他收入       =零二一年 千港元       二零二一年 千港元         按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金 取府補助(附註)       3,279 5,088 4,307 35,486 116,353       1,351 6,459 17,787 16,459 17,787 16,459 17,787 16,459 17,936         臨時員工宿舍所得租金收入 廢料銷售 親項收入       2,948 1,450 6,927 7,936	員工成本,包括董事酬金	737,511	599,065
其他開支 52,578 35,421 銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額 6,309,131 5,199,348 其他收入 = 零二一年	其他法律及專業費用	17,457	18,480
新售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額 6,309,131 5,199,348 其他收入	物業、廠房及設備減值支出	6,047	_
其他收入    三零二一年	其他開支	52,578	35,421
其他收入    三零二一年			
其他收入    三零二一年	銷售成本、銷售及營銷開支、一般及行政開支總額	6,309,131	5,199,348
按公平值計入其他全面收益之金融資産之股息收入       3,279       1,351         沒收客戶按金       5,088       4,307         政府補助(附註)       35,486       116,353         管理費收入       17,787       16,459         臨時員工宿舍所得租金收入       2,948       1,450         廢料銷售       2,193       6,540         雜項收入       6,927       7,936			
按公平值計入其他全面收益之金融資産之股息收入       3,279       1,351         沒收客戶按金       5,088       4,307         政府補助(附註)       35,486       116,353         管理費收入       17,787       16,459         臨時員工宿舍所得租金收入       2,948       1,450         廢料銷售       2,193       6,540         雜項收入       6,927       7,936	其 他 收 入		
按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金 5,088 4,307 政府補助(附註) 35,486 116,353 管理費收入 17,787 16,459 臨時員工宿舍所得租金收入 2,948 1,450 廢料銷售 2,193 6,540 雜項收入 6,927 7,936			
按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金 5,088 4,307 政府補助(附註) 35,486 116,353 管理費收入 17,787 16,459 臨時員工宿舍所得租金收入 2,948 1,450 廢料銷售 2,193 6,540 雜項收入 6,927 7,936		二零二一年	二零二零年
按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入 沒收客戶按金 政府補助(附註) 35,486 116,353 管理費收入 17,787 16,459 臨時員工宿舍所得租金收入 2,948 1,450 廢料銷售 2,193 6,540 雜項收入 6,927 7,936			
沒收客戶按金5,0884,307政府補助(附註)35,486116,353管理費收入17,78716,459臨時員工宿舍所得租金收入2,9481,450廢料銷售2,1936,540雜項收入6,9277,936		, , _ , .	
政府補助(附註)35,486116,353管理費收入17,78716,459臨時員工宿舍所得租金收入2,9481,450廢料銷售2,1936,540雜項收入6,9277,936	按公平值計入其他全面收益之金融資產之股息收入	3,279	1,351
政府補助(附註)35,486116,353管理費收入17,78716,459臨時員工宿舍所得租金收入2,9481,450廢料銷售2,1936,540雜項收入6,9277,936	沒收客戶按金	5,088	4,307
管理費收入17,78716,459臨時員工宿舍所得租金收入2,9481,450廢料銷售2,1936,540雜項收入6,9277,936		35,486	
廢料銷售2,1936,540雜項收入6,9277,936	管理費收入	17,787	16,459
廢料銷售2,1936,540雜項收入6,9277,936	臨時員工宿舍所得租金收入	2,948	
雜項收入	廢料銷售		
	雜項收入		
<b>73,708</b> 154,396			
		73,708	154,396

# 附註:

6

政府補助主要指當地政府針對COVID-19疫情及外籍工人徵税回扣而授出的補助。該等補助乃以現金支付的形式授出。收取該等補助並無附帶任何未滿足條件及其他或然事項。

# 7 其他收益一淨額

	二零二一年	, , ,
	千港元	千港元
出售物業、廠房及設備之收益	366	90
外匯遠期合約		
一公平值收益/(虧損)	12,715	(12,225)
一結算虧損淨額	(1,418)	(651)
若干建築合約之可預測虧損撥備	(43,140)	(26,085)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	30,820	61,896
出售一間附屬公司之收益(附註)	130,915	16,471
出售使用權資產之收益	13	18
匯兑差額	(134)	(9,518)
其他	(329)	(4,326)
其他收益一淨額	129,808	25,670

附註:於二零二一年五月十二日,本公司之間接全資附屬公司Qingjian Realty (BBC) Investment Pte. Ltd連同持有Qingjian Realty (BBC) Pte. Ltd. (「QJR BBC」)之非控股權益的兩名其他賣方與Firmus Property Fund 1 (「買方」)訂立買賣協議,據此,買方按現金代價約21,566,000新加坡元(於完成後調整之後)(相當於約124,736,000港元)收購QJR BBC之全部股權(「出售事項」)。出售事項已於二零二一年八月二十五日落實,故於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認出售QJR BBC之收益淨額130,915,000港元。

# 8 財務成本一淨額

	二零二一年	二零二零年
	千港元	<b>千港元</b>
財務收入		
來自銀行存款的利息收入	5,887	9,688
來自向聯營公司發放貸款的利息收入	63,706	47,713
來自向關聯方發放貸款的利息收入	1,505	1,216
其他	267	2,845
	71,365	61,462
財務成本		
租賃負債的利息開支	(2,403)	(2,623)
銀行借貸的利息開支及就銀行融資額攤銷的安排費用	(128,700)	(152,881)
中期票據利息開支	_	(26,257)
來自附屬公司非控股權益貸款的利息開支	(35,845)	(39,411)
其他	(411)	(614)
	(167,359)	(221,786)
		, ,
減:資本化的利息開支	9,720	34,031
	(157,639)	(187,755)
	( - , ,	( / /
外匯(虧損)/收益淨額	(14,678)	35,144
		<u> </u>
	(172,317)	(152,611)
財務成本 — 淨額	(100,952)	(91,149)
70 70 70 17 17 17	(100,932)	(51,149)

# 9 所得税開支

**10** 

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度,本集團已分別就相關司法權區的估計應課稅溢利按16.5%、12%、17%、24%、25%、20%及20%的稅率計提香港利得稅、澳門利得稅、新加坡所得稅、馬來西亞所得稅、印尼所得稅、柬埔寨所得稅及越南所得稅,並就所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

	二零二一年	二零二零年
	千港 元	<b>千港元</b>
即期所得税		
<ul><li>澳門利得稅</li></ul>	_	47
一 新 加 坡 所 得 税	15,334	103,179
一馬來西亞所得税	_	2,594
一柬埔寨所得税	706	159
一越南所得税	17	173
過往年度撥備不足/(超額撥備)		
一香港利得税	_	(268)
一新加坡所得税	8,250	(5,113)
一馬來西亞所得税	(1,381)	589
一印尼所得税	-	(4,608)
一柬埔寨所得税	-	(448)
一越南所得税	(173)	
即期所得税總額	22,753	96,304
遞延所得税	(15,679)	(81,547)
所 得 税 開 支	7,074	14,757
每股盈利		
4 放 盖 彻		
基本		
<b>金</b>		
	二零二一年	一零一零年
		- 、- 、- 
	7 72 70	, 12 / 5
普通股應佔溢利	239,333	201,454
		,
可換股優先股(「 <b>可換股優先股</b> 」)應佔溢利	19,718	16,603
		<u> </u>
本公司擁有人應佔溢利	259,051	218,057
	237,031	210,037

	二零二	一年	二零二	零年
		可 換 股		可換股
	普 通 股	優 先 股	普通股	優先股
用於計算每股基本盈利之已發行 股份加權平均數(千股)	1,518,320	124,875	1,518,320	124,876
每股基本盈利(港元)	0.158	0.158	0.133	0.133

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於所呈列各年度發行在外的普通股及可換股優先股(「可換股優先股」)的加權平均數計算。

除自可換股優先股發行之日按每股可換股優先股2.75港元的發行價發行,年利率為0.01%並按年付息的非累積優先分派外,每股可換股優先股與普通股持有人均享有獲分派任何股息的同等權益。此外,可換股優先股持有人優先於普通股持有人取得於本公司因清算、清盤或解散而分派資產時本公司可供分派的資產及資金,金額高達相等於已發行可換股優先股的面值總額(即9,519,000港元)。而超逾該金額的部分將按享有同等權益的基準向任何類別的股份(包括可換股優先股)之持有人進行分派。因此,可換股優先股就有關於享有股息及資產分派的權利,實質上與本公司普通股持有人享有股息及資產分派的權利相同。據此,可換股優先股入賬列為權益工具並計入每股盈利計算。

#### 攤薄

	二零二	一年	二零二	.零年
	普 通 股	可 換 股 優 先 股	普 通 股	可換股優先股
	自地双	逻 儿 放	日地以	
用於計算每股基本盈利之已發行股份加權平均數(千股)	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
未行使購股權調整(千份)				
	1,518,320	124,876	1,518,320	124,876
每股攤薄盈利(港元)	0.158	0.158	0.133	0.133

每股攤薄盈利以假設兑換有關年終本公司已發行之未行使購股權的所有潛在攤薄普通股而調整發行在外普通股及可換股優先股的加權平均數計算。假設購股權獲行使時發行的股份數目,減去為獲得等額所得款項總額而按公平值(按年內本公司股份之平均市價釐定)發行的股份數目,等於無償發行的股份數目。因而產生的無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母,以計算每股攤薄盈利。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度,計算每股攤薄盈利並無假設本公司已發行之購股權獲行使,原因為其可能對每股基本盈利產生反攤薄影響。

# 11 股息

將於二零二一年股東週年大會建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發的末期股息為每股0.06港元,股息總額合共98,592,000港元。該等綜合財務報表並未反映該應付末期股息,但將於股東週年大會經批准後反映為截至二零二二年十二月三十一日止年度保留盈利的分配。

		二零二一年 <i>千港元</i>	二零二零年 千港元
	擬派末期股息每股普通股及每股可換股優先股0.06港元 (二零二零年:0.08港元)	98,592	131,456
12	貿易及其他應收款項、預付款項及按金		
		二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元
	即期		
	貿易應收款項(附註(b))	92.52(	140 627
	<ul><li>一 一 間 聯 營 公 司</li><li>一 關 聯 方</li></ul>	82,526 30,455	140,637 19,527
	一第三方	800,875	691,695
		913,856	851,859
	應收客戶建築合約工程的保證金(附註(c))		
	一一間聯營公司	3,685	247
	— 關聯方	11,337	15,292
	一第三方	417,497	358,446
		432,519	373,985
	其他應收款項(附註(d))		
	一聯營公司	301,872	238,758
	一合營企業	111,450	125,450
	一 關 聯 方	34,331	22,525
	一第三方	66,623	138,528
	預付款項	162,787	182,896
	按金	71,825	43,044
	職工墊款	2,714	2,270
	應收商品及服務税	7,872	7,471
	應收股息		20
		759,474	760,962
	應收貸款		
	—— 間聯營公司( <i>附註(e)</i> )	1,023,019	5,762
		3,128,868	1,992,568

	• •	二零二零年
	千港 元	千港元
非 即 期		
應收貸款		
— 聯 營 公 司 ( <i>附 註 (e))</i>	515,691	1,152,796
— 關聯方	16,783	10,221
預付款項及其他應收款項	772	788
	533,246	1,163,805

#### 附註:

- (a) 授予客戶的信貸期通常為30日。未償還結餘不計息。
- (b) 基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下:

	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
1至30日	795,483	712,156
31至60日	15,567	54,739
61至90日	7,462	18,030
超過90日	95,344	66,934
	913,856	851,859

- (c) 與建築及地基業務有關的應收保證金乃根據各相關合約的條款結算。客戶就建築及地基工程持有的應收保證金約為284,302,000港元(二零二零年: 159,548,000港元),預期將自二零二一年十二月三十一日起計十二個月後收回。
- (d) 其他應收聯營公司、合營企業、關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。其他應收款項並不包括任何減值資產。
- (e) 向聯營公司發放的貸款乃向本集團已投資的新加坡及香港物業開發公司發放。 該等貸款按本集團於該等公司的股權比例發放。於二零二一年十二月三十一日, 該等貸款為無抵押,並按介乎5%至6%(二零二零年:5%至6%)的固定年利率計息。

本集團貿易及其他應收款項(預付款項除外)的賬面值與其公平值相若。本集團並無持有任何抵押品作為其貿易及其他應收款項的擔保。

# 13 待售開發物業

	二零二一年 <i>千港元</i>	二零二零年 千港元
開發中物業		
按成本計的租賃土地	3,955,399	4,569,945
開發成本	118,669	127,241
資本化經常開支	22,907	18,393
資本化利息開支	150,687	158,685
	4,247,662	4,874,264

就物業開發所借得及使用的資金採用的資本化年利率介乎1.6%至5.0%(二零二零年:相同)。

於二零二一年十二月三十一日,賬面淨值為4,214,832,000港元(二零二零年:4,842,716,000港元)的待售開發物業已抵押作本集團若干銀行貸款的抵押品。

# 14 借貸

	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
即期		
銀行借貸一有抵押	559,701	697,163
銀行借貸一無抵押(附註(a))	1,588,898	1,548,397
銀行借貸一按揭	66,296	83,516
來自附屬公司非控股權益之貸款一無抵押	25,673	29,605
	2,240,568	2,358,681
非即期		
銀行借貸一有抵押	2,037,337	2,498,884
銀行借貸一無抵押(附註(a))	365,494	714,756
銀行借貸一按揭	7,369	8,106
來自附屬公司非控股權益之貸款一無抵押	1,045,574	791,020
	3,455,774	4,012,766
借貸總額	5,696,342	6,371,447

# 附註:

(a) 於二零二一年十二月三十一日,本公司就無抵押銀行借貸提供擔保。

根據借貸償還計劃而不考慮應要求償還條款,本集團的借貸須償還如下:

		二零二一年 <i>千港元</i>	二零二零年 千港元
	一年內 一至兩年 兩至五年 五年後	1,791,727 126,424 3,740,639 37,552	1,730,499 888,146 3,703,906 48,896
	總計	5,696,342	6,371,447
15	貿易及其他應付款項		
		二零二一年 <i>千港元</i>	
	即期 應付以下各方的貿易應付款項: 一關聯方 一附屬公司非控股權益 一第三方	10,778 553 905,547	2,801 386 1,026,442
		916,878	1,029,629
	應付以下各方的非貿易應付款項:  一附屬公司非控股權益 一關聯方 一一間聯營公司 一第三方 一應付商品及服務税	42,198 75,421 - 65,237 3,670 186,526	49,606 15,557 11,154 98,509 7,364 182,190
	與業務合併有關之應付代價(附註18) 經營開支的應計費用 建築成本的應計費用 已收客戶按金 遞延收益 向一間合營企業提供財務擔保 附屬公司非控股權益可行使之認沽期權 若干建築合約之可預見虧損撥備 應付股息一附屬公司非控股權益	20,880 107,584 662,452 13,099 10,414 24,688 - 53,913 4,627	106,453 672,509 8,813 38,347 8,089 15,035 52,357 48,735
		2,001,061	2,162,157
	非即期 與業務合併有關之應付代價(附註18)	26,100	

供應商授予的信貸期通常介乎14至60日。

基於發票日期的貿易應付款項(包括應付關聯方及同系附屬公司貿易性質之賬款)的賬齡分析如下:

	二零二一年 <i>千港元</i>	二零二零年 千港元
1至30日 31至60日	672,468 99,147	856,244 69,090
61至90日超過90日	35,658 109,605	22,821 81,474
	916,878	1,029,629

應付附屬公司非控股權益、關聯方及第三方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

# 16 股本

**17** 

股 本		
	股份數目 (千股)	<b>股本</b> 千港元
法定: 普通股 於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年十二月三十一日	6,000,000	60,000
可換股優先股 於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年十二月三十一日	1,000,000	10,000
已發行及繳足: 普通股 於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年十二月三十一日	1,518,320	15,183
可換股優先股 於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及 二零二一年十二月三十一日	124,876	1,249
或然負債		
於各綜合財務狀況表日期,本集團有以下或然負債:		
	二零二一年 <i>千港元</i>	二零二零年 千港元
就香港建築合約履約保證的擔保	201,666	194,212

本集團若干附屬公司亦為本集團聯營公司及關聯公司(本公司附屬公司為非控股股東)的借貸向銀行提供公司擔保。於二零二一年十二月三十一日,該等銀行借貸為3,818,531,000港元(二零二零年:3,793,433,000港元)。

#### 18 業務合併

於二零二一年十一月十一日,本公司之間接全資附屬公司One Million International Limited 收購換利建築有限公司的全部股權,總代價為72,200,000港元。

下表概述於收購日期就煥利的已付或應付代價、已收購資產及所承擔負債的公平值。

	千港元
代 價:	
現金	25,220
遞延代價	46,980
總計	72,200
已收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	<b>5</b> 4.000
建築許可證	54,000
合 約 資 產 及 按 金 可 收 回 税 項	4,492 854
現金及現金等價物	45,656
應計費用	(80)
應付前股東款項	(30,922)
遞延所得税負債	(8,910)
	(0,710)
可識別資產淨值總額	65,090
商譽	7,110
	<b>手港元</b>
現金代價	(25,220)
所收購附屬公司的現金及現金等價物	45,656
現金流入淨額	20.426
- 近 並 旭 八 伊	20,436

收購相關成本為約2,214,000港元且已計入截至二零二一年十二月三十一日止年度 之損益之行政開支。所確認的商譽預期不可抵扣所得税。

#### 收益及溢利貢獻

自二零二一年十一月十一日至二零二一年十二月三十一日止期間計入綜合全面收益表的收益及溢利分別為約17,247,000港元及0港元。倘收購於二零二一年一月一日發生,則截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合收益及綜合稅後溢利將分別為約6,176,254,000港元及約233,966,000港元。

# 末期股息

董事會建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股及可換股優先股0.06港元(二零二零年:每股普通股及可換股優先股0.08港元)。待相關決議案於本公司將於二零二二年五月二十七日(星期五)舉行之股東週年大會上獲通過後,末期股息將於二零二二年六月二十九日(星期三)或前後派發予於二零二二年六月八日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)及可換股優先股持有人。

為釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之資格,本公司將於二零二二年五月二十四日(星期二)至二零二二年五月二十七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間概不會辦理股份過戶。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票,所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二二年五月二十三日(星期一)下午四時三十分提交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)登記。為釐定股東享有擬派末期股息之資格,本公司將於二零二二年六月六日(星期一)至二零二二年六月八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間概不會辦理股份過戶。為符合資格享有擬派末期股息,所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二二年六月二日(星期四)下午四時三十分提交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)登記。

# 管理層討論與分析

# 新加坡物業市場回顧

經歷了二零二零年的較大幅度下跌後,新加坡二零二一年的經濟終於迎來了較為強烈的復甦。二零二一年新加坡國內生產總值增長為7.6%,創下了最近十多年來的新紀錄。報告期間,新加坡房地產市場新房私宅價格指數二零二一年全年持續上漲,二零二一年全年新房私宅價格指數增長10.6%,同比大幅高於去年,依然保持增長趨勢。二零二一年新加坡新房成交量為13,027套,同比大幅高於去年。由於二零二一年新加坡私宅價格指數及成交量上漲明顯,為保持市場穩定,二零二一年十二月十五日,新加坡財政部、國家發展部和金融管理局宣布從十六日起實施一系列房地產市場降溫措施。可見新加坡房地產市場正處於蓬勃發展,未來發展走勢仍然強勁。

#### 新加坡建築市場回顧

二零二一年新冠疫情持續反復,尤其是下半年Delta和Omicron變種病毒入侵,帶來的影響打擊了新加坡建築業。由於邊境的關閉,導致了許多物流和進口困難,主要的建築材料(例如鋼筋,金屬和鋁型材)的成本大幅飆升,對建築市場的成本管控帶來了很大的挑戰。隨著新冠疫苗的成功研發以及在新加坡的大規模推行施打,二零二一年新加坡疫情雖反復不定,但總體處於相對可控水平。另外,政府已經宣布將逐漸放寬防疫措施要求,打開國門重啟經濟。在二零二一年初,新加坡建設局預測新加坡建築將逐漸從新冠疫情的影響中復蘇,合同額約恢復到230億新元至280億新元之間,相較因封鎖措施而停工的二零二零年有約30%的增長。隨著新冠疫苗在新加坡及全球開始施打,區域經濟也將開始復蘇。經新加坡建築局初步核算,二零二一年新加坡建築業實際需求總額達到了300億新元,對比二零二零年有42%的增長。這主要是由於政府推出了更多的公共住房、基礎設施工程,以及市場投資情緒和信心的恢復。因人工和材料成本增加,二零二一年實際建築需求相較年初預計的數字約有7%的增長。

#### 馬來西亞建築市場回顧

二零二一年,重挫全球經濟的疫病仍在持續蔓延,而馬來西亞也不例外, 馬來西亞政府也迫使在一月和六月份分別再度落實行動管制令2.0和3.0 以阻斷病情傳播鏈。隨之馬來西亞政府也推廣經濟復甦計劃,馬來西亞 國內生產總值在二零二一年上升3.0-4.0%,高於二零二零年。其中建築行 業貢獻的國內生產總值在二零二一年預計為約531億馬來西亞令吉,低於 二零二零年,下降幅度約0.8%。

#### 香港物業市場回顧

二零二一年,香港疫情情況大致受控,本地經濟稍為復甦,本地失業率從二零二一年年初高位的7.2%回落至年底的3.9%水平,一手及二手物業市場交投仍然活躍。踏入第三季度,受到股票市場波動影響,物業市場價格稍為回落,然而二零二一年整體物業註冊量仍創九年新高達95,833宗,較二零二零年高出30.7%;而成交金額亦較二零二零年高出45.3%至約9,133億港元,創史上最高。根據差餉物業估價署私人住宅售價指數從二零二一年九月的高位398.1點調整至二零二一年十二月的392.5點,但全年整體私人住宅售價指數仍升3.3%。

#### 香港建築市場回顧

二零二一年十月,香港行政長官2021年施政報告提及推展《北部都會區發展策略》,把香港北部改造成活力十足和具吸引力的地區,為房屋、科技發展及其他產業提供更多土地,對本地建築業未來的發展注入新動力。

根據政府統計處的資料,本港二零二一年首三季度主要承建商所完成的建造工程名義總值金額為170,242,000,000港元,整體金額較上年同期上升2.3%,當中公營地盤的增幅更達到5.4%,比私人地盤增幅更為理想,可見本地建築項目尤其是公營項目開始出現復甦勢頭。

#### 業務回顧

#### 物業開發業務

本集團在新加坡專注於開發及銷售優質住宅項目。

截止二零二一年底,本集團心樂軒(位於武吉巴督的一個綜合物業開發項目)累計合同銷售率已達到100%,銷售單位數516間。

截止二零二一年底,本集團順福軒(位於順福路的一個私人公寓開發項目) 累計合同銷售率超過98%,銷售單位數1,197間(包含住宅單位1,193間,以及商業單位4間)。 截止二零二一年底,本集團福瑞軒(位於道德路的一個私人公寓開發項目) 累計合同銷售率超過78%,銷售單位數507間。

於報告期間,本集團多次獲得業界獎項,其中包括BCA分別頒發給順福 軒項目的建築通用性設計金獎(設計階段)及心樂軒項目的建築通用性設 計超金獎。

本集團的銷售收益及平均售價(「平均售價」)載於下表:

銷售收益 平均售價 二零二一年 二零二一年 (百萬港元)(港元/平方米)

# 項目

I	心樂軒	22.8	87,367
II	福瑞軒	960.7	121,908

本集團於二零二零年三月開始交付綜合物業發展項目心樂軒(本集團擁有73%權益),該項目基於完工百分比確認預售收益,於二零二零年三月獲得臨時入伙準證(「臨時入伙證」),於報告期間內確認銷售收益約22,800,000港元。

福瑞軒為開發中私人公寓項目,該項目基於完工百分比確認預售收益,於報告期間確認銷售收益約960,700,000港元。

於二零二一年十二月三十一日,本集團擁有重大權益的開發中物業項目組合包括3個新加坡私人公寓項目,項目詳情如下:

項目	地點	擬定用途	地盤面積 <i>平方米</i>	總可 銷售面積 <i>平方米</i>	累計合同 銷售面積 平方米	累計合同 銷售金額 十億港元	於二零二一年 十二月三十一日 的完工百分比	建築 的預計 完工年份	所有權權益
順福軒	新加坡順福路 314-319號	私人住宅及 零售區域	37,991	106,955	105,364	11.17	93.2%	二零二二年 八月	45%
福瑞軒	新加坡道德道 32-46號	私人住宅及 零售區域	33,457	49,859	39,328	4.79	22.0%	二零二三年 十二月	51%
鳳凰路項目	新加坡鳳凰路 2/2A/2B-24/24A/24B (偶數)	私人住宅及 零售區域	5,938	8,313	0	0	0%	二零二四年 十二月	63%

#### 順福軒(本集團擁有45%)

順福軒為私人公寓項目,包括7幢21-23層公寓,約1,200個住宅單位及6個商鋪、地下停車場及公共設施。該項目位於順福路314-319號。

該項目總可銷售面積為106,955平方米,於二零二一年十二月三十一日, 已預售之可銷售面積比例為98.4%。該項目預計將於二零二二年八月完工。

# 福瑞軒(本集團擁有51%)

福瑞軒為私人公寓項目,項目為永久業權土地,包括4幢9層樓、9幢5層樓的公寓,共633個住宅單位及2個商鋪,地下停車場及公共設施。該項目位於武吉知馬規劃區內的道德路32-46號(偶數)。

該項目總可銷售面積為49,859平方米,於二零二一年十二月三十一日,已預售之可銷售面積比例為78.8%。該項目預計將於二零二三年十二月完工。

#### 鳳凰路項目(本集團擁有63%)

本集團於二零二零年中完成土地交易,該項目為私人公寓項目,99年業權土地,總土地面積為5,938平方米,估計總建築面積為8,313平方米,擬發展為3幢5層樓,約100個住宅單位,地下停車場及公共設施。該項目位於鳳凰路2/2A/2B-24/24A/24B号(偶數)。該項目計劃於二零二四年十二月完工。

注釋:上述項目的建設完工的估計年份因新型冠狀病毒疫情影響而延遲。

#### 土地儲備情況

# (1) 香港油塘項目

本集團按530,000,000港元之總代價收購油塘海傍地段第58及59號及其延展地段的地塊。有關地段及其於海旁延展地段的總地盤面積分別約為17,400平方呎及5,400平方呎。且根據已批核的分區計劃大綱圖,地塊的最高容積率為5。於二零二零年六月,城規會批准規劃申請。地基工程於二零二一年七月已經開始,目前正在進行土地契約交換程序。

# (2) 香港深水埗項目

於二零二一年十二月三十一日,本集團與合作方收購深水埗醫局街 163-169號的兩棟住宅樓超過86%所有權。其擬作重建為附帶商業平台 的住宅樓。於二零二零年十月,屋宇署批出建築圖則許可。預計土地 審裁署將於二零二二年下半年對強制售賣令進行審判。

#### (3) 香港大埔項目

於二零二零年七月,萬科置業(香港)公司與本集團以補地價金額約37億港元獲政府批授位於香港新界大埔地段243號馬窩路的一個地塊。該地盤面積約243,353平方呎,而最高建築面積781,897平方呎。其擬作住宅重建。於二零二一年十二月三十一日,建築圖則許可已批出。地基工程預計於二零二二年第一季度開始。

管理層相信,擴展土地儲備對本集團而言十分重要,以於未來數年持續進行項目開發。本集團將秉承其當前土地儲備策略,同時採取審慎方式選擇適合本集團投資且價格合理的優質土地。

#### 建築業務

本集團承接的建築項目大概可分為「新加坡及其他東南亞」及「香港及澳門」兩個主要地區分部。於新加坡及東南亞,本集團競投公共建築工程及外部私營建築工程,並參與本集團物業開發工程。而在香港及澳門,本集團主要負責上蓋建築、地基工程以及專門為椿基工程提供附屬服務。

於報告期內,本集團於新加坡及其他東南亞國家的建築合約所得收益約為3,634,400,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度:約2,781,200,000港元)。香港及澳門分部收益約為1,435,600,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止年度:約1,323,300,000港元)。

於報告期內,新加坡分部方面,本集團已完成3個建築項目,當中包括2個公共住宅項目及1個宿舍項目。於二零二一年,本集團取得3個建屋發展局(「HDB」)的宿舍項目、1個HDB的商住綜合性公共住宅項目、1個共管公寓項目、2個私人公寓項目及1個自行開發私人公寓項目,合約總額約為5,650,600,000港元。於二零二一年十二月三十一日,本集團手上有26個外部建築項目,未償付的合約總額約為8,390,000,000港元。

於報告期內,於東南亞建築市場,本集團已完成2個外部公寓建築項目。 於二零二一年十二月三十一日,本集團手頭上有5個建築項目,未償付的 合約金額約為934.890.000港元。

就香港及澳門分部而言,本集團取得23個地基及上蓋建築業務新項目, 合約總額約為3,230,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日,手頭上 有37個項目,未償付合約金額約為3,360,000,000港元。

# 醫藥基金投資

本集團於二零二零年訂立認購協議,認購一項從事投資醫藥及生物科技相關業務之基金的有限合夥權益,總認購金額最高達25,640,000美元(相當於200,000,000港元)。於二零二一年十二月三十一日,本集團以總認購金額約14,100,000美元(相當於110,000,000港元)(二零二零年十二月三十一日:10,300,000美元(相當於80,000,000港元))。該基金重點研發對象包括對抗超級細菌的超級抗生素、以及治療類風濕性關節炎、慢性阻塞性肺病、異位性皮炎等症狀的若干新藥。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月二十一日之公告。

各項新藥最新的研發進度如下:

- 1. 治療慢性阻塞性肺炎的新藥已經在二零二一年上半年獲得進行新藥研製臨床一期試驗批文。
- 2. 超級抗生素新藥及治療風濕性關節炎的新藥預計在二零二二年上半年提交新藥研製臨床一期試驗申請。

3. 治療異位性皮炎的新藥已經在二零二二年三月獲得進行新藥研製臨床一期試驗批文。

#### 財務回顧

#### 收益

於報告期內,本集團的總收益約為6,100,000,000港元(二零二零年:約5,100,000,000港元),較去年增加19.6%。該增加乃主要由於新加坡及東南亞地區建築業務收益大幅增加所致。

於報告期內,香港及澳門分部的收益約為1,400,000,000港元(二零二零年:約1,300,000,000港元),較去年同期增加約7.7%。

於報告期內,新加坡及東南亞項目產生的收益約為4,700,000,000港元(二零二零年:約3,800,000,000港元)。

新加坡及東南亞分部產生的4,700,000,000港元收益中,物業的合約銷售金額合共為1,000,000,000港元,與去年相同。

#### 毛利率

於報告期內,本集團的毛利率約為3.2%(二零二零年:約4.9%)。毛利率下降主要由於疫情期間建築材料成本上漲及建築工人暫時短缺所致。

#### 銷售及營銷開支

於報告期內,本集團的銷售及營銷開支約為57,500,000港元(二零二零年:約74,100,000港元),佔本集團總收益約0.9%(二零二零年:約1.4%)。該減少乃由於報告期內樣板房成本及營銷開支減少所致。

#### 一般及行政開支

於報告期內,本集團的一般及行政開支約為347,000,000港元(二零二零年:約247,900,000港元),佔本集團總收益約5.7%(二零二零年:約4.8%)。該增加乃主要由於報告期內員工酬薪及就一項物業發展項目一次性酌情花紅的應計費用增加所致。

#### 純利

於報告期內,本集團錄得純利約253,600,000港元(二零二零年:約194,200,000港元),較去年增加30.6%。本公司擁有人應佔溢利為約259,100,000港元(二零二零年:約218,100,000港元),較去年增加約18.8%。每股基本盈利為0.158港元(二零二零年:0.133港元)。

# 不競爭契諾

為盡量減少潛在競爭,本集團、國清控股集團有限公司(「國清中國」)及國清控股有限公司(「國清BVI」)(統稱「契諾人」)訂立日期為二零一五年九月二十二日的不競爭契諾(「不競爭契諾」),據此,契諾人單獨及共同承諾,彼等將不會於香港、澳門及新加坡(「受限制地區」)從事物業開發或物業建設。

此外,彼等已向本公司授出優先購買權,藉此,如任何契諾人有意於受限制地區內從事上述任何受限制業務,則必須向本公司提交正式書面申請,而本公司須於30日內決定其是否可從事該業務。就此決策而言,僅獨立非執行董事將參與本集團決定是否行使上述優先購買權之決策過程,以避免任何潛在的利益衝突。

# 前景

展望二零二二年,預期疫情會隨著疫苗接種率上升而進一步受控,有利於全球經濟復甦,新加坡的經濟也會跟著復甦,新加坡貿工部預測新加坡國內生產總值增長將位於3.0%-5.0%之間。隨著經濟復甦、疫情得到控制後,需要買房的買家更具信心進入市場。同時,隨著疫苗接種者旅遊通道(VTL)和航空旅行有望進一步開放,預料將有更多外籍人士來到/重返獅城,這也有助於新加坡租賃市場的表現。預期二零二二年新加坡樓市將延續二零二一年蓬勃勢頭,私宅價格指數呈上漲趨勢,以上因素均將對本集團項目物業銷售帶來機會。

為了應對後疫情時代挑戰,以及經濟重啟的機遇,新加坡二零二二年出台「攜手開拓前進路」預算案,為後疫情時代下健全和可持續的政府財政奠定基礎。長期來看,新加坡經濟仍將整體保持穩健增長,根據IMD世界競爭力排名,新加坡在二零一零年第二年被評為全球最具競爭力的經濟體第五名,在亞太仍然居首,是唯一躋身前五位的亞太經濟體。同時新加坡房地產市場依然具有良好的投資前景。根據普華永道會計師事務所與城市土地學會聯合發佈的《二零二二年亞太房地產市場新興趨勢報告》顯示,新加坡二零二一年房地產投資前景指數達6.08分,在22個亞太城市中位列第二。高速發展的新加坡市場依然為本集團帶來長期增長機會與拓展空間。本集團將繼續紮根新加坡市場,尋找優質項目,充分發揮公司在地產開發業務上的領先優勢,鞏固本土主流發展商的市場地位。

在新加坡建設局(「新加坡建設局」)發佈的二零二二年建築需求預測中,新加坡總體建築需求達到270億新元至320億新元之間,相比上年約有15%的增長。其中約60%的建築需求(160-190億新元)仍來自公共項目,包括政府組屋開發、改造工程,跨島地鐵線(Cross-Island Line)等基礎設施建設,以及新的醫療保健設施等。其餘約40%的建築需求則來自私人住宅、商業以及工業專案。隨著疫情以來私宅價格指數不斷上漲,政府於二零二一年十二月出台房地產降溫措施。新一輪降溫措施包括上調本地公民和永久居民的第二套及以上房產額外買方印花税,收緊總償債比率等。

東南亞市場方面,根據《二零二二年經濟財政展望報告書》指出,馬來西亞二零二二年國內生產總值(GDP)的增長率預計可高達5.5%至6.5%。同時,政府也承諾會致力於強化國家經濟基礎,以獲得繁榮、包容性與可持續的經濟增長。對於馬來西亞建築行業預估在二零二二年年增長率為11.5%,為整體(GDP)貢獻約592億馬幣。馬來西亞市場依然為本集團帶來長期增長機會與拓展空間。本集團將繼續在馬來西亞市場尋找更多的優質項目,鞏固在馬來西亞建築市場的地位。

香港樓市方面,根據香港政府的二零二二/二三年之賣地計劃,政府將推出13幅住宅用地,加上鐵路物業發展、私人發展和重建以及市區重建局發展項目,未來一年的潛在住宅供應約18,000個單位,另有4幅商業用地預計可提供約30萬平方米商業樓面面積,說明政府繼續維持穩定土地及樓宇供應量之方向,對穩定樓市有一定的幫助。

根據政府最新財政預算案,為了提升本地建造業技術水平,政府將向「建造業創新及科技基金」注資12億港元,並推出更多寬免措施,鼓勵業界採用「組裝合成」建築法,加快樓宇供應。為了抓緊有關機遇,本集團將繼續大力推動「組裝合成」先進綠色建築技術,並實現環保節能的可持續發展,履行企業社會責任。

# 債務及資產押記

本集團的計息銀行借貸總額(包括銀行貸款、融資租賃及租賃負債)由二零二零年十二月三十一日約6,500,000,000港元減少至二零二一年十二月三十一日約5,800,000,000港元。借貸主要以新加坡元、港元、人民幣及美元計值。銀行借貸乃按浮動利率計息。本集團目前並無利率對沖政策,而本集團持續監察利息風險,並於有需要時考慮對沖任何過高風險。

此等銀行融資由本集團賬面淨值分別為247,313,000港元(二零二零年: 256,408,000港元)及4,214,832,000港元(二零二零年: 4,842,716,000港元)的物業、廠房及設備以及待售開發物業擔保。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

本集團主要透過中期票據發行、銀行借貸及經營活動所得現金流入為流動資金及資本需求提供資金。

截至二零二一年十二月三十一日,本集團有現金及現金等價物約900,000,000,000港元(二零二零年:約1,200,000,000港元),當中約69.6%、17.4%、0.4%、9.8%及0.8%分別以新加坡元、港元、人民幣、美元及馬來西亞令吉持有,而其餘的則主要以澳門元及印尼盧比持有。截至二零二一年十二月三十一日,本集團的資產負債比率(定義為淨債務除以權益總額加淨債務(定義為借貸減現金及現金等物價以及已抵押銀行存款))約為55.5%(二零二零年:約58.5%)。

於報告期內,本集團已採用金融工具作貨幣對沖用途。

#### 外匯

由於本集團主要在新加坡及香港經營業務,且絕大部分來自其經營的收益及交易均以新加坡元及港元結算,而本集團的資產與負債主要以新加坡元及港元計值,故董事會認為本集團將有足夠外匯應付其外匯需要。本集團業務或流動資金未曾因貨幣匯率波動而面臨任何重大困難或影響。於報告期內,本集團透過與信譽良好的金融機構訂立遠期合約方式,盡量減低借貸的外匯風險。本集團定期檢討對沖政策。

#### 附屬公司及聯營公司的重大投資、重大收購及出售事項

除本公告財務資料附註7(其他收益—淨額)及附註18(業務合併)所披露者外,本公司並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

#### 資本承擔

截至二零二一年十二月三十一日,本集團有資本承擔約14,100,000港元(二零二零年:16,600,000港元)用作開發支出及530,100,000港元(二零二零年:560,100,000港元)用於投資列作按公平值計入損益表之金融資產的非上市投資基金。

# 或然負債

除本公告財務報表附註17所披露者外,截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日,本集團概無其他或然負債。

# 報告其後事項

於報告期後及截至本公告日期,概無發生對本集團造成影響之重大事項。

#### 僱員及薪酬政策

截至二零二一年十二月三十一日,本集團有2,318名全職僱員(二零二零年:2,026名全職僱員)。本集團大部分僱員駐守新加坡及香港。本集團定期檢討僱員薪酬政策及待遇。除公積金及內部培訓課程外,本集團亦可根據個人表現評核而向僱員加薪及酌情授予花紅。

於報告期內,本集團產生的總薪酬成本約為737,500,000港元(二零二零年:約599,100,000港元)。

#### 購股權

#### 購股權計劃

於二零一六年四月二十八日,本公司於二零一二年九月十一日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)提呈授予若干董事(「二零一六年承授人」)合共10,500,000份購股權(「二零一六年購股權」),惟須待二零一六年承授人認購合共約後方可作實。二零一六年購股權將可使二零一六年承授人認購合共10,500,000股新股份,佔本公司於授出日期之已發行股本之1.59%,惟須受若干歸屬期所規限。有關進一步詳情,請參閱本公司日期為二零一六年四月二十八日之公告及本公司將於二零二二年四月前後發佈之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。此後,本集團並無根據購股權計劃授出任何新購股權,亦無任何購股權於本公告日期獲行使。

自此,本集團概無根據購股權計劃授出任何新購股權,亦無任何購股權 於本公告日期獲行使。

於二零一六年四月二十九日,股東通過一項普通決議案,批准建議更新購股權計劃之10%的計劃授權限額。根據於二零一六年股東週年大會已發行的660,202,500股股份,董事獲授權發行購股權以認購合共66,020,250股股份,佔於更新日期已發行股份總數的10%。於二零二一年十二月三十一日,該計劃項下可發行的最高購股權數目為66,020,250股股份,相當於本公司於本公告日期已發行股本的4.35%。

#### 管理層股份計劃

根據本公司與國清控股(南洋)投資有限公司訂立日期為二零一五年五月二十三日之股份認購協議條款,已制定管理層股份計劃(「管理層股份計劃」)及成立信託(「信託」),據此有條件地授予國清中國及其附屬公司若干高級管理層及僱員(「經選定參與者」)獎勵(「獎勵」),可根據管理層股份計劃的條款及條件向信託購買最多合共304,599,273股本公司新發行的不可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)。管理層股份計劃(包括經選定參與者的名單)的進一步詳情,請參閱本公司日期為二零一五年五月二十三日、二零一五年六月八日、二零一五年六月十二日、二零一五年七月二十三日、二零一五年九月二十五日之通函以及本公司將於二零二二年四月前後發佈之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。

於報告期間,概無可換股優先股已轉讓予經選定參與者,而信託項下仍有124,875,197股可換股優先股。

#### 購買、出售及贖回本公司證券

於二零二一年五月二十一日,本公司股東於股東週年大會(「**股東週年大會**」) 上授予本公司董事回購本公司股份的一般授權(「**回購授權**」)。根據回購授權,本公司獲准於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)回購最多151,832,003股股份,佔於股東週年大會當日本公司已發行股份總數的10%。

於報告期內,本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

# 企業管治

#### 企業管治守則

於報告期內,本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則的所有適用守則條文。

#### 董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」),作為其董事進行證券交易的操守守則。經本公司具體查詢後,全體董事已確認,彼等於整個報告期內一直遵守標準守則所載的規定準則。

#### 審核委員會及審閱財務資料

本公司審核委員會已會同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例,並討論內部監控及編製報告期內綜合財務報表有關的財務報告事宜,包括審閱報告期的經審核綜合財務報表並推薦給董事會作審批。

#### 羅兵咸永道會計師事務所工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所同意,本初步公告所載截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團之綜合全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載之數字相符。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用,因此羅兵咸永道會計師事務所並無就本初步公告發表任何核證聲明。

承董事會命 青建國際控股有限公司 *主席* 鄭永安先生

香港,二零二二年三月三十一日

於本公告日期,董事會包括(i)四名執行董事,分別為鄭永安先生(主席)、 王從遠先生(行政總裁)、杜波博士及張玉強先生;(ii)一名非執行董事,即 陳安華先生;及(iii)三名獨立非執行董事,分別為程國灏先生、譚德機先 生及陳覺忠先生。